PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Ottawa

Société canadienne d'hypothèques et de logement

AUTOMNE 2003

Marché de la revente

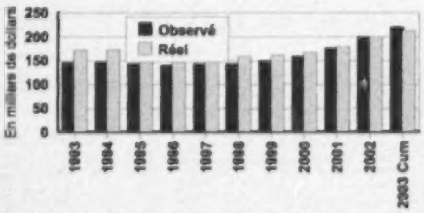
Prix toujours à la hausse en 2003

Dans l'agglomération d'Ottawa, le prix moyen d'un logement existant continue son ascension, après avoir atteint un niveau record en 2002. De janvier à août 2003, le prix S.I.A.® s'est établi en moyenne à quelque 218 600 $, ce qui représente une hausse de plus de 9 % par rapport au prix moyen de 200 500 $ enregistré à la période correspondante de 2002.

Si l'on examine l'évolution des prix dans les années antérieures, on constate qu'après avoir peu évolué au milieu des années 1990, le prix moyen a recommencé à monter à un bon rythme. Le prix des habitations a non seulement augmenté en dollars constants mais également en valeur courante, regagnant ainsi le terrain perdu lors de la dernière décennie. À la fin de 2002, on a observé la plus forte croissance des prix, après correction de l'inflation. Une appréciation aussi marquée fait le bonheur des propriétaires d'habitations et des investisseurs immobiliers, mais elle aura sûrement une incidence sur les acheteurs éventuels. Grâce à la faiblesse actuelle des taux hypothécaires, l'achat d'un logement demeure abordable, et les charges hypothécaires pour un emprunt moyen sont déjà plus faibles qu'elles ne l'étaient à pareille période l'an dernier. On prévoit toutefois que les taux hypothécaires à long terme augmenteront en 2004, ce qui aura vraisemblablement un impact sur la capacité d'acheter une habitation pour certains consommateurs. Par conséquent, l'abordabilité restera un facteur déterminant sur ce marché durant les derniers mois de 2003 et en 2004.

Pour ce qui est de la forte croissance des prix, il importe de savoir si celle-ci pourra se maintenir au cours des prochaines années. Quand on examine l'offre actuelle de logements et les facteurs qui alimentent la demande, il est évident que les indicateurs fondamentaux du marché soutiendront encore le marché de l'habitation dans le futur. Les solides gains enregistrés du côté de l'emploi au cours de l'année écoulée et les bas taux d'intérêt continueront à stimuler la demande d'habitations. Et même si le nombre d'inscriptions s'accroît, cela ne signifie aucunement que l'offre est excédentaire. En outre, les prix ne progressent pas au rythme effréné observé en 2002, ce qui est un signe que les pressions exercées sur le marché diminuent et que les prix augmenteront dorénavant à une cadence plus soutenable pour le secteur.

Prix S.I.A.® moyen, Ottawa



Sources : ACI, chambre imm. d'Ottawa, SCHL (rajustement des prix) IPC=1996, Statistique Canada

Les indicateurs fondamentaux du marché devraient demeurer favorables

SOMMAIRE

MARCHÉ DE LA REVENTE
1 *Prix toujours à la hausse en 2003*

MARCHÉ DU NEUF
4 *Première baisse en huit ans du nombre total de mises en chantier*

MARCHÉ LOCATIF
6 *Hausse du taux d'inoccupation en 2003*

SURVOL DE L'ÉCONOMIE
6 *Demande toujours vive en 2004 grâce aux gains sur le marché de l'emploi en 2003*

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
8 *Ottawa en 2003*

De janvier à août, les prix se sont alourdis de 9 % sur le marché de l'habitation d'Ottawa. Une hausse de cet ordre est normalement considérée comme importante. Mais, dans les faits, elle est inférieure à celle enregistrée en 2002, année où l'appréciation avait été forte. En effet, l'an dernier, la progression du prix moyen avait été supérieure à 10 % durant presque tous les mois de l'année. À la fin de 2002, le prix S.I.A.® moyen avait atteint 200 711 $, ce qui constitue un bond de plus de 14 %. Il convient toutefois de souligner que, même si la croissance des

SCHL – Ottawa – Analyse de marché
Christian Douchant, Robin Wiebe et Joanne Henry
(613) 748-5120

SCHL CMHC

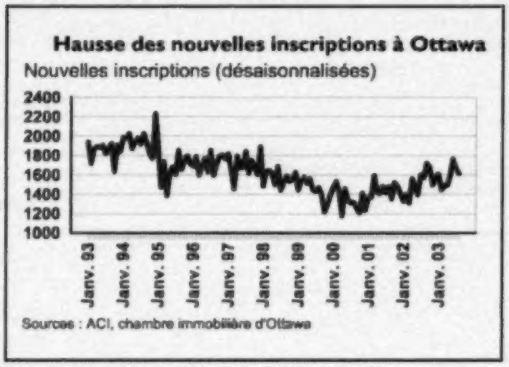
AU COEUR DE L'HABITATION

prix était en perte de vitesse à la fin du deuxième trimestre de 2003, ce ralentissement n'indique pas une diminution de la valeur des habitations.

On prévoit toujours que le taux d'augmentation du prix moyen des logements existants dans la région d'Ottawa sera supérieur au taux d'inflation et que de solides gains seront observés. Cette prévision est fondée sur l'évolution du plus puissant indicateur de la variation future des prix sur le marché de la revente, à savoir le rapport ventes-nouvelles inscriptions. Ce rapport donne une mesure de la demande actuelle en fonction de l'offre : il est un indicateur avancé des fluctuations de prix dans un avenir rapproché. Le rapport brut pour la période de janvier à août 2003 s'établissait à 70 %, ce qui laisse supposer que la demande est beaucoup plus forte que l'offre; on peut donc s'attendre à ce que les prix continuent à

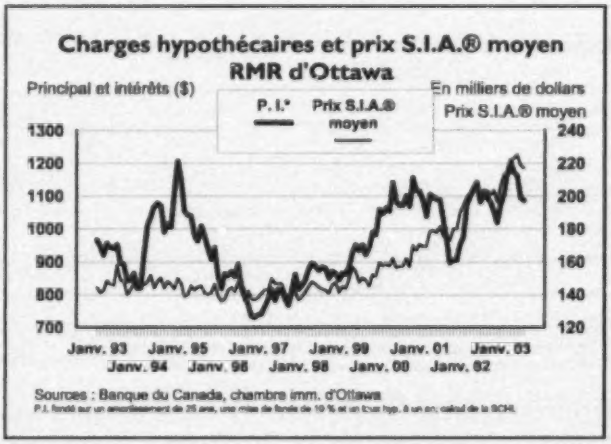
s'alourdir au cours des prochains mois. En août 2003, le rapport désaisonnalisé se fixait à 64 %, en baisse en regard du mois précédent (73 %), mais il demeurait toujours dans la fourchette indiquant que le marché est favorable aux vendeurs.

Le marché de l'habitation est toujours animé, mais certains signes laissent présager qu'il s'affaiblit. En effet, le repli des ventes et l'accroissement de l'offre se traduiront par un allégement des pressions sur le marché. Pour la période de janvier à août, le nombre de ventes dans l'agglomération a régressé de 3,1 % d'une année sur l'autre : il est passé de 9 561, fin août 2002, à 9 268, un an plus tard. Par contre, les inscriptions durant la même période ont considérablement augmenté en glissement annuel, de plus en plus de propriétaires profitant de la hausse du prix des habitations pour mettre leur logement en vente. Durant les huit premiers mois de l'année, le nombre brut de nouvelles inscriptions s'est avancé de 8,6 % pour s'établir à 14 400. Une fois corrigé des variations saisonnières, ce nombre se situe à 19 300. Il s'agit d'une baisse de 4 % en regard du mois précédent, mais d'un chiffre de beaucoup supérieur à celui enregistré à la même période en 2002. On peut par conséquent s'attendre à ce qu'une réduction des ventes, conjuguée avec une nette augmentation des nouvelles inscriptions, ralentisse la montée des prix à Ottawa durant le reste de 2003 et en 2004.



L'économie florissante se traduira par une demande de logements toujours robuste durant les derniers mois de 2003 et une bonne partie de 2004. Bien que les taux d'intérêt aient été abaissés à nouveau cette année – le taux hypothécaire à un an se situait en moyenne à quelque 4,2 % en juillet 2003 –, ils devraient être majorés d'ici la fin de l'année et l'an prochain. Ces hausses seront attribuables à la reprise économique aux États-Unis, qui devrait stimuler l'économie canadienne et faire monter l'inflation. Nous ne prévoyons toutefois pas d'importantes majorations, et les taux devraient demeurer relativement bas en regard des années passées. En outre, l'emploi dans l'agglomération d'Ottawa a été vigoureux à la fin de 2002 et en 2003, fort d'environ 25 000 nouveaux postes. Le solde migratoire positif prévu pour la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, la forte croissance de l'emploi et les taux hypothécaires toujours intéressants stimuleront la demande de logements existants l'an prochain.

Les facteurs qui influencent la demande sont très favorables, mais il ne faut pas oublier que la hausse du prix des habitations aura vraisemblablement une incidence sur la capacité d'achat de certains consommateurs, surtout compte tenu que, à cause de la majoration des taux d'intérêt à long terme en 2004, les charges hypothécaires dépasseront sans doute le loyer moyen d'un appartement de trois chambres. De plus, l'augmentation du nombre d'inscriptions aura pour effet d'accroître les choix offerts aux consommateurs, ce qui contribuera à freiner la progression du prix des habitations à Ottawa. Durant le reste de 2003, on peut s'attendre à ce que le nombre de ventes de logements existants régresse et qu'il se fixe à quelque 12 700 en fin d'année, soit un chiffre de 4 % inférieur au niveau record enregistré l'an dernier. Par contre, la demande demeurant soutenue en 2004, on prévoit que le nombre de transactions montera l'an prochain et qu'il s'établira à environ 13 100, en hausse d'un peu plus de 3 %. Quant au prix S.I.A.® moyen des habitations existantes, il devrait continuer de progresser sensiblement au même rythme. Il devrait s'alourdir de 9 % cette année et de 7 % l'an prochain pour se fixer respectivement à environ 220 000 $ et 235 000 $.



Les copropriétés continuent à afficher les gains de prix les plus importants dans l'agglomération

Si l'on examine la croissance des prix selon le type d'habitation, on constate qu'une fois de plus les copropriétés viennent en tête. De janvier à juillet 2003, le prix des copropriétés s'est accru de 13 % pour atteindre 162 000 $; cette hausse est de beaucoup supérieure à celle observée pour tous les autres types de logements, et ce, même si les ventes de copropriétés ont diminué de 9 % par rapport à la même période en 2002. Bien que le prix moyen des copropriétés n'affichera pas une croissance aussi vigoureuse qu'en 2002, il continuera à dépasser celui des autres types d'habitations et devrait finir l'année à environ 166 000 $. Les copropriétés demeurent une option attrayante pour les consommateurs qui cherchent un logement abordable sur le marché d'Ottawa, ce qui a un effet certain sur la demande. Les investisseurs immobiliers aussi optent pour les copropriétés existantes afin de profiter de l'ascension des prix. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions brut calculé pour les copropriétés s'établissait à environ 74 % pour les sept premiers mois de l'année; il dépassait les 83 % un an plus tôt. Il continue néanmoins d'indiquer que le marché est nettement favorable aux vendeurs, ce qui laisse croire que la croissance des prix restera forte à court terme.

Prix et ventes S.I.A.® selon le sous-marché urbain

	Prix moyen Cumul 2003	Prix moyen Cumul 2002	Var. %	Ventes Cumul 2003	Ventes Cumul 2003	Var.
Orléans	214,197 $	198,990 $	7.6	1,311	1,387	-5.5
Secteur est	187,673 $	166,145 $	13.0	633	727	-12.9
Secteur sud-ouest	228,309 $	209,885 $	-8.1	1,214	1,337	-9.2
Centre-ville	309,102 $	281,666 $	9.7	623	664	-6.2
Secteur ouest	230,747 $	208,655 $	10.6	894	958	-6.7
Nepean	220,853 $	202,806 $	8.9	760	784	-3.1
Barrhaven	215,385 $	198,970 $	8.2	607	567	7.0
Kanata-Stittsville	234,672 $	217,225 $	8.0	1,123	1,117	0.5

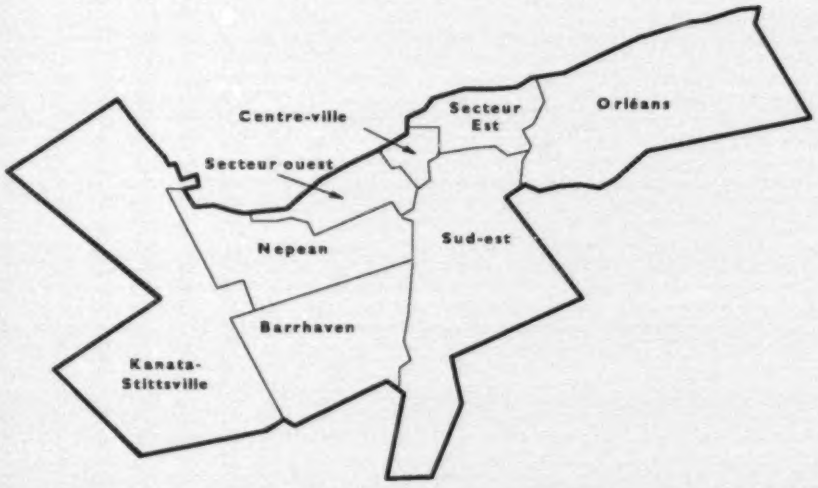
*Source : chambre immobilière d'Ottawa * Cumul pour la période de janvier à juillet*

Du côté des maisons individuelles, les reventes demeurent fermes en 2003. Le nombre de transactions s'est accru de 1,3 % durant les sept premiers mois de l'année pour se fixer à 6 217. Les maisons individuelles sont le seul type d'habitation pour lequel le rythme d'activité s'est accéléré en regard des niveaux records de l'an dernier. Leur prix moyen s'est alourdi de 7 % en glissement annuel pour s'élever à quelque 235 000 $ fin juillet. Même si les ventes de maisons individuelles existantes ont augmenté cette année par rapport à 2002, celles de logements « doubles » ont régressé de 13 % d'une année sur l'autre, et le prix moyen de ces habitations a suivi l'inflation, s'alourdissant de 3 % pour s'établir à 224 000 $ en juillet.

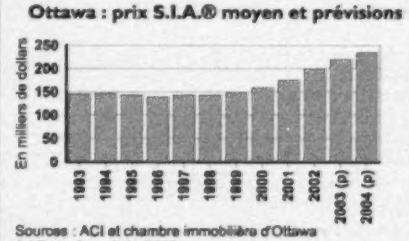
Le prix S.I.A.® sera supérieur à 300 000 $ au centre-ville en 2003

Parmi tous les secteurs de la ville, Barrhaven est le seul où les ventes, de janvier à juillet 2003, ont été supérieures à celles dénombrées à pareille période l'an dernier. En effet, les ventes y ont augmenté de 7,3 % pour se chiffrer à 544, tandis que le prix moyen d'un logement existant a bondi de plus de 7 % pour s'élever à 215 400 $. Durant la même période, les ventes ont diminué de moins de 1 % à Kanata-Stittsville, pour se fixer à 985, et le prix moyen a monté d'un solide 8 %, pour atteindre 234 700 $. Fait intéressant à noter, le secteur Est a affiché la plus forte croissance de prix (13 %) malgré un fort repli (-13 %) des ventes. Le centre-ville est toujours le secteur où le prix moyen des habitations existantes est le plus élevé en 2003; il s'est accru d'un peu moins de 10 % pour s'élever à 306 800 $, et ce, malgré une baisse de 6,2 % des ventes en regard de la période correspondante l'an dernier. Autrement dit, cette zone d'Ottawa affiche le plus fort taux de croissance des prix de l'agglomération pour la période de janvier à juillet.

Sous-marchés urbains de la revente



Ottawa : prix S.I.A.® moyen et prévisions



Sources : ACI et chambre immobilière d'Ottawa
(p) Prévisions de la SCHL

Marché du neuf

Première baisse en huit ans du nombre total de mises en chantier

Cette année, le nombre de mises en chantier dans l'agglomération d'Ottawa devrait accuser un recul, mettant ainsi fin à huit années consécutives de croissance sur le marché du neuf. En 1995, le marché de l'emploi d'Ottawa avait subi les contrecoups des importantes restrictions des dépenses publiques et des suppressions d'emploi dans la fonction publique, et la demande de logements avait faibli. Cette année-là, le nombre total de mises en chantier était d'à peine 2 190, soit un chiffre de beaucoup inférieur à la moyenne sur dix ans de 4 116 enregistrée dans les années 1990. Depuis 1995, toutefois, le marché de l'emploi a repris de la vigueur essentiellement grâce à la croissance de l'emploi dans la haute technologie, mais également en raison de la reprise des dépenses publiques. Les mises en chantier d'habitations à Ottawa ont donc augmenté afin de répondre à la demande renouvelée. Cette activité s'est intensifiée pour atteindre des sommets inégalés en 2002. En effet, l'an dernier, l'offre sur le marché de la revente était restreinte et les consommateurs n'avaient d'autre choix que de se tourner vers le marché du neuf pour trouver réponse à leurs besoins en matière de logement. Le nombre de mises en chantier a donc atteint son plus haut niveau en quatorze ans, à savoir 7 796. Après toute cette effervescence, le marché du neuf montre cette année des signes d'essoufflement. On prévoit donc que l'activité retrouvera un rythme plus soutenable durant le reste de l'année et l'an prochain.

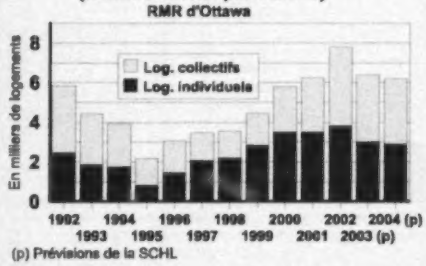
Les mises en chantier de maisons individuelles accusent une forte diminution

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a régressé de plus de 25 % en glissement annuel durant les huit premiers mois de 2003. Le nombre cumulatif de mises en chantier au 31 août (1 982) était beaucoup plus élevé que la moyenne sur dix ans pour la même période, mais il traduit malgré tout un fléchissement de la demande de logements neufs. Les ventes d'habitations neuves constituent un bon indicateur avancé de l'activité sur le marché du neuf, et les données les plus récentes indiquent que les ventes de maisons individuelles entre janvier et juin 2003 ont chuté de 34 % en regard de la même période l'an dernier. Il faut également tenir compte de la hausse constante du nombre de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente en 2003; les consommateurs auront donc davantage de choix durant les derniers mois de l'année et en 2004. Par contre, la robustesse du marché du travail à Ottawa et les bas taux d'intérêt soutiendront la demande d'habitations neuves. En outre, l'achat d'une propriété à un cran supérieur est un autre facteur à envisager sur le marché du neuf, car beaucoup de consommateurs, qui ont une famille et l'équivalent de plusieurs années d'épargne, veulent emménager dans un logement plus grand. Par conséquent, la demande de maisons individuelles neuves devrait se maintenir durant le reste de 2003 et en 2004. On prévoit qu'environ 3 000 habitations de ce type seront mises en chantier en 2003 et un peu plus (3 200), en 2004.

Le prix d'une maison individuelle neuve continue à s'alourdir, mais beaucoup moins rapidement que l'an dernier, où il avait monté en flèche. L'Indice des prix des logements neufs a progressé de 2,9 % entre juillet 2002 et juillet 2003. L'an dernier, la hausse d'une année sur l'autre enregistrée en juillet s'élevait à plus de 11 %. Fait intéressant, la composante « Terrains seulement » s'était accrue de 2,3 % en juillet 2002, mais elle s'est avancée de moins de 1 % en juillet dernier. Le coût de construction d'une habitation demeure le facteur le plus important à l'origine de la progression des prix sur le marché du neuf de l'agglomération d'Ottawa. En juillet, la composante « Maisons seulement » de l'Indice a augmenté de 3,6 % d'une année sur l'autre.

De janvier à juillet 2003, le prix des maisons individuelles neuves s'est fixé en moyenne à quelque 301 500 $, ce qui représente une hausse d'un peu moins de 8 % par rapport à la période correspondante de 2002. Le prix moyen d'une maison de plain-pied s'est replié de 2 % pour s'établir à environ 230 400 $, tandis que le prix médian s'est alourdi de 2 % d'une année sur l'autre. Dans le cas des maisons à deux étages, le prix est monté de 11,8 % sur douze mois, pour atteindre 315 900 $. Le segment des acheteurs d'habitations à un cran supérieur continue d'accroître la demande de maisons à deux

Nombre annuel de mises en chantier (nombre réel et prévisions)
RMR d'Ottawa



(p) Prévisions de la SCHL

Notre rapport le plus en demande demeure la *MEILLEURE* façon de vous tenir au courant.

ACTUALITÉS HABITATION

vous fournit **CHAQUE MOIS** les analyses les plus récentes et des données pertinentes sur les marchés du neuf et de la revente d'Ottawa.
Soyez au fait du marché. *Abonnez-vous dès aujourd'hui!*
Composez le 1 800 493-0059.

COURTIERS

Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de notre MINI-GUIDE : LES GRANDES LIGNES DE L'ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE POUR PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT, veuillez communiquer avec Hélène Gagnon, au (613) 825-0055.

étages, ce qui se répercute sur la croissance des prix.

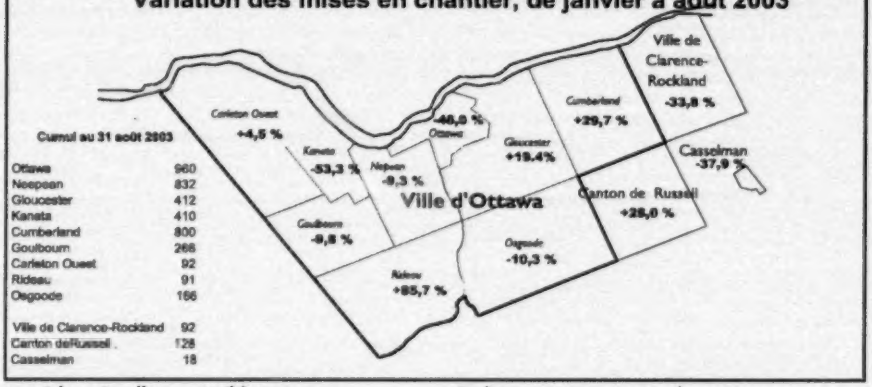
La construction de logements en rangée et de jumelés demeure forte

Si la construction et les ventes de maisons individuelles neuves ont ralenti d'une année sur l'autre, les mises en chantier de jumelés et de logements en rangée sont demeurées vives. De janvier à août, le nombre de maisons en rangée mises en chantier s'est accru de 15 % pour se fixer à 1 517. Dans le cas des jumelés, il y a eu 219 mises en chantier, soit une baisse de 3 % en glissement annuel. Puisque le prix des habitations continue son ascension à Ottawa, on peut s'attendre à ce que les consommateurs soient de plus en plus nombreux à opter pour ces types d'habitation, plus abordables qu'une maison individuelle. La demande de jumelés et de logements en rangée demeurera donc robuste cette année et l'an prochain. Il est d'ailleurs probable que les intervenants du secteur continueront à favoriser la construction de ces habitations, qui répondent également aux exigences de la ville d'Ottawa pour ce qui est de promouvoir une plus grande densité résidentielle dans les limites de l'agglomération.

Les mises en chantier d'appartements ont diminué de plus de 54 % sur douze mois, les constructeurs ayant ralenti la cadence après l'intense activité enregistrée l'an dernier du côté des appartements locatifs et des appartements en copropriété. En 2002, plus 1 100 logements locatifs avaient été mis en chantier, et 924 d'entre eux étaient des appartements. Cette année, il s'est construit un peu moins de 200 logements locatifs durant les huit premiers mois de 2003. De toute évidence, les intervenants du secteur attendent que les logements construits depuis l'an dernier soient écoulés sur le marché actuel avant d'investir à nouveau dans la construction de logements locatifs.

En 2002, 761 copropriétés (appartements et logements en rangée) se sont ajoutées au parc résidentiel de la RMR d'Ottawa; l'activité a donc été forte. De janvier à juillet 2003, 439 copropriétés ont été commencées; de ce nombre, 397 étaient des appartements. On prévoit que d'autres habitations de ce type seront mises en chantier d'ici la fin de l'année. La construction de copropriétés a ralenti cette année par rapport à l'an dernier, mais cette baisse s'explique probablement par le fait que les intervenants veulent voir à quel rythme les logements neufs vont être écoulés avant d'en construire d'autres. À l'heure actuelle, rien ne laisse présager que l'offre est excédentaire. Il est possible que ces habitations s'écoulent plus lentement sur le marché que les maisons individuelles. Par contre, les caractéristiques démographiques de la région d'Ottawa, dont le vieillissement de la population, portent à croire que les copropriétés mises en vente finiront par trouver preneurs. La demande sera également soutenue par les personnes intéressées à investir dans l'immobilier (et plus particulièrement dans les copropriétés), une solution jugée plus avantageuse que les placements en bourse. On prévoit que 400 appartements locatifs et qu'environ 800 appartements en copropriété seront mis en chantier cette année.

Variation des mises en chantier, de janvier à août 2003



Une instabilité accrue des prix signale un renversement de tendance

En économie, on considère qu'un marché est « équilibré » lorsque les acheteurs et les vendeurs conviennent d'un prix pour un article à échanger et de la quantité d'articles à échanger à ce prix. Cet équilibre est atteint à la suite d'un cheminement par essais et erreurs, les vendeurs évaluant les offres faites par les acheteurs.

Le marché de l'immobilier est un exemple type de ce processus. Ainsi, une hausse de des inscriptions (c'est-à-dire de l'offre) sur le marché de la revente contribue à un ralentissement de la croissance des prix, alors qu'un accroissement des ventes (c'est-à-dire de la demande) favorise l'accélération des prix.

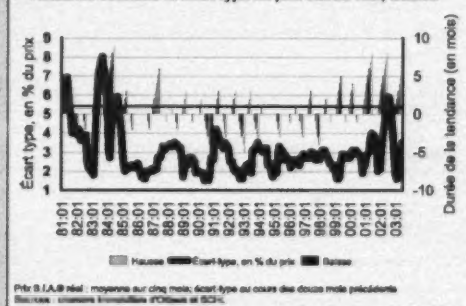
L'évolution du prix de revente moyen au fil des ans permet de dresser un profil chronologique de l'équilibre du marché. À Ottawa, le prix moyen a plus que triplé entre 1980 et 2002, et des baisses ont été accusées uniquement en 1995 et en 1996. Toutefois, ce tableau est quelque peu déformé par la montée des prix attribuable à l'inflation. Si l'on corrige de l'inflation le prix de revente observé, la croissance « réelle » des prix de 1980 à 2002 est ramenée à 40 %, et des diminutions sont enregistrées durant dix de ces années.

Sur le marché de la revente, les acheteurs et les vendeurs réagissent continuellement à l'évolution de la conjoncture, en rajustant le montant offert ou demandé. Ainsi, en périodes de « transition », durant lesquelles les prix se rajustent, les fluctuations sont plus fortes.

Récemment, le marché de la revente d'Ottawa a montré des signes de demande excédentaire. Le nombre de ventes S.I.A.® a monté plus rapidement que le nombre de nouvelles inscriptions durant quatre des cinq dernières années, faisant ainsi grimper les prix moyens « réels » et « observés ».

L'historique du prix de revente dans la RMR d'Ottawa illustre ce processus. Les « hauts » et les « bas » dans le graphique ci-dessous montrent le nombre consécutif de mois durant lesquels le prix réel moyen des logements existants a évolué dans la même direction. Les « hauts » plus élevés indiquent que la hausse a duré plus longtemps. La ligne correspond à l'écart type, mesure courante de la volatilité du prix réel. Une ligne qui monte dénote une plus grande volatilité des prix dans la période juste avant. Les fortes « tendances à la hausse » observées en 1983 et en 1984 étaient associées avec des fluctuations significatives de prix; elles ont été suivies, en 1985 et en 1986, par un affaiblissement des prix. Une évolution semblable semble se dessiner. Plusieurs légères hausses du prix réel enregistrées depuis 2001 ont été associées avec les plus grands écarts types du prix réel observés depuis 1984. Les acteurs sur le marché cherchent de toute évidence à instaurer un nouvel équilibre pour les prix réels. Une plus grande stabilité devrait se manifester lorsque le marché se rapprochera de son point d'équilibre. De plus, il est possible que le prix de revente réel se stabilise. Dans le pire des cas, l'inflation devrait continuer à faire monter le prix observé.

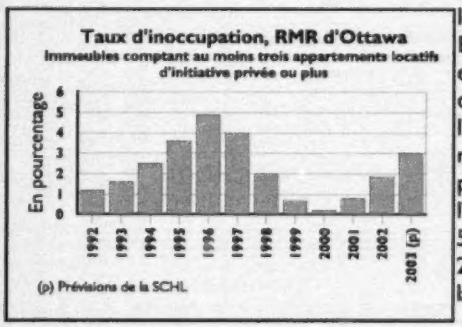
Tendance courante et écart-type du prix S.I.A.® réel, Ottawa



Marché locatif

Hausse du taux d'inoccupation en 2003

Les bas taux hypothécaires ont incité bon nombre de ménages locataires à devenir propriétaires l'an dernier. Il y a eu par conséquent augmentation du nombre de logements locatifs inoccupés au moment où a été réalisée notre enquête annuelle sur les logements locatifs en octobre 2002. Le taux d'inoccupation a bondi, passant de 0,8 %, en octobre 2001, à 1,9 %, un an plus tard. Toutefois, jusqu'à l'an dernier, le taux d'inoccupation à Ottawa était incroyablement bas. Les promoteurs ont donc réagi l'an dernier en mettant en chantier des ensembles de logements locatifs au centre-ville. Comme nous l'avons mentionné plus haut, plus de 1 100 logements locatifs ont été commencés en 2002, ce qui a accru l'offre sur un marché qui montre déjà des signes de détente. Les taux hypothécaires étant toujours bas sur le marché de l'habitation, on prévoit que davantage de locataires accéderont à la propriété en 2003. On s'attend donc à ce que le taux d'inoccupation augmente à Ottawa, pour se fixer à quelque 2.7 % en octobre 2003. Ce pourcentage s'inscrit dans la fourchette correspondant à un marché équilibré dans un centre urbain.



La hausse du taux d'inoccupation signifie que les nouveaux ménages souhaitant louer un logement pour la première fois bénéficieront de la concurrence sur le marché. On prévoit ainsi que les majorations de loyer seront modestes cette année et que les propriétaires-bailleurs offriront des incitatifs aux locataires éventuels. Dans l'ensemble, la progression des loyers sera faible cette année. Le loyer moyen d'un appartement deux chambres devrait s'accroître de moins de 2 % pour s'établir à environ 950 $.

La double cohorte n'a pas d'incidence sur le marché d'Ottawa

Selon les renseignements recueillis auprès de l'Université d'Ottawa et de l'Université Carleton, l'impact de la double cohorte sur le marché locatif est minime. On estime que les inscriptions en première année à l'Université d'Ottawa ont augmenté de 37 % pour se chiffrer à 6 200 en 2003. L'Université n'a cependant pas dit avoir eu beaucoup de difficulté à trouver un toit pour les étudiants à la recherche d'un logement. En 2004, elle comptera 230 nouvelles places en résidence, ce qui permettra d'accueillir davantage d'étudiants de première année. À l'heure actuelle, elle a 2 700 places en résidence sur son campus et 300 autres places dans des appartements qu'elle loue. À l'Université Carleton, il y a eu 5 500 inscriptions en première année, soit 20 % de plus qu'en 2002, année durant laquelle 4 569 inscriptions avaient été dénombrées. L'Université Carleton a récemment ajouté 400 places en résidence aux 2 600 déjà existantes. Les deux universités s'étaient préparées pour l'arrivée de la double cohorte et construit des logements supplémentaires en prévision du bond du nombre d'inscriptions. D'autres facteurs entrent toutefois en jeu, notamment le nombre accru d'étudiants demeurant chez leurs parents durant leur première année à l'université et le fait que certains jeunes ont reporté à l'an prochain le début de leurs études universitaires.

Les propriétaires-bailleurs peuvent toutefois miser sur l'augmentation, dans un avenir rapproché, du nombre de jeunes de 15 à 24 ans. Selon Statistique Canada, cette tranche d'âges a vu ses rangs grossir de plus de 7 % entre le Recensement de 1996 et celui de 2001. On peut s'attendre à ce que davantage de membres de ce groupe souhaitent louer un logement pour la première fois en 2003 et en 2004. En outre, le marché du travail a été bon pour les jeunes au cours des derniers mois. Cette amélioration, conjuguée à l'accroissement du nombre de personnes appartenant à ce groupe d'âges, aura une incidence positive sur la demande de logements locatifs au cours des prochaines années. ❖

Survol de l'économie

Demande toujours vive en 2004 grâce aux gains sur le marché de l'emploi en 2003

La croissance de l'emploi a été très vigoureuse en 2003 dans l'agglomération d'Ottawa, comparativement aux autres régions de l'Ontario. En août 2003, l'économie avait connu treize mois consécutifs de hausse du nombre de nouveaux emplois, en glissement annuel. Toujours en août 2003, le nombre moyen de personnes occupées à Ottawa oscillait autour de 464 000, ce qui représente une hausse d'environ 5 % en regard du même mois un an plus tôt. Cela signifie que 25 000 nouveaux emplois (chiffre estimatif) ont été créés dans la région. Sur ce nombre, plus de 20 000 étaient à plein temps, le reste étant à temps partiel. On s'attend à ce que la croissance de l'emploi se poursuive et que le nombre total de personnes occupées atteigne 467 000 d'ici la fin de l'année, soit une augmentation de plus de 5 % en regard de 2002.

Perspectives relatives aux taux d'intérêt et aux taux hypothécaires

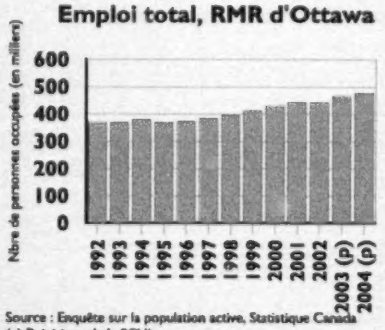
Cette année, les taux affichés se rapportant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans devraient se situer respectivement dans des fourchettes allant de 4,25 à 5,25 %, de 5,25 à 6,25 % et de 6,00 à 6,75 %. L'an prochain, on prévoit que les taux hypothécaires augmenteront de 0,50 à 0,75 point de pourcentage. Les rabais accordés sur les taux affichés varieront entre 0,5 et 1,5 point de pourcentage.

Aux États-Unis, les taux d'intérêt à court terme devraient rester stables au cours des deux ou trois prochains trimestres, puis s'accroître de 50 à 100 points de base en 2004. Les taux américains à long terme pourraient monter de 25 points de base d'ici la fin de l'année, et de 50 à 75 points de base en 2004.

En août, le taux d'activité à Ottawa était de 73 %; il dépassait ainsi celui calculé pour l'ensemble de l'Ontario et s'établissait à son plus haut niveau depuis juillet 1990. Un tel taux signifie que les conditions sur le marché du travail sont serrées. On peut donc s'attendre à ce que la rémunération augmente et à ce qu'il soit de plus en plus nécessaire d'avoir recours à des gens de l'extérieur de la région pour combler des postes vacants à Ottawa. Par conséquent, le solde migratoire devrait être positif dans l'agglomération, vu l'arrivée de migrants provenant d'autres provinces et d'autres régions de l'Ontario, qui seront attirés par la situation favorable de l'emploi.

L'aspect le plus intéressant de cette croissance phénoménale de l'emploi à Ottawa réside dans le fait que les postes créés sont répartis entre toutes les branches d'activité. Dans le secteur des services, un peu moins de 17 000 nouveaux emplois en moyenne ont été dénombrés pour les huit premiers mois de l'année, ce qui représente une hausse de 4 % par rapport à la même période l'an dernier. L'emploi a beaucoup progressé dans le commerce de détail, le transport et le commerce de gros. De surcroît, l'emploi dans des postes où la rémunération est élevée – notamment l'administration publique, les services scientifiques et techniques et la gestion et les services administratifs – a réalisé des gains considérables au cours des douze mois précédents. Dix mille emplois ont été créés dans la branche des services scientifiques et techniques, ce qui correspond à une augmentation de 22 %, tandis 7 000 nouveaux postes ont été signalés dans la gestion et les services administratifs. Dans le secteur public, on observe toujours une croissance nette positive de l'emploi, même si la progression a beaucoup ralenti par rapport à 2002. Au deuxième semestre de 2002, la croissance de l'emploi dans le secteur public a été particulièrement vigoureuse, 15 000 nouveaux emplois ayant été dénombrés à la fin de 2002.

Emploi total, RMR d'Ottawa



Source : Enquête sur la population active, Statistique Canada
(p) Prévisions de la SCHL

Dans le secteur de la production de biens, l'emploi s'est également beaucoup développé. À la fin août 2003, Statistique Canada estimait qu'il y avait 9 000 emplois de plus en moyenne dans ce secteur. L'organisme établissait la rémunération hebdomadaire moyenne à environ 990 $, soit une progression de 3,7 % en regard de la même période un an plus tôt. Parmi les branches d'activité clés ayant réalisé des gains notables au chapitre de l'emploi, mentionnons la construction et la fabrication, en particulier la fabrication de produits informatiques et électroniques. En glissement annuel, la création d'emplois s'est chiffrée à 6 000 dans la construction et à moins de 2 000 dans la fabrication de produits informatiques et électroniques. Dans l'ensemble, tant le secteur de la production de biens que le secteur des services ont réalisé d'importants gains au titre de l'emploi et ont affiché une hausse de la rémunération.

L'économie dans l'agglomération d'Ottawa a non seulement connu une fantastique croissance de l'emploi, mais également une augmentation considérable du revenu au cours des dernières années. Un récent communiqué de Statistique Canada sur les caractéristiques des ménages, définies à partir des données du Recensement de 2001, nous permet d'avoir une bonne idée du pouvoir d'achat des consommateurs. En effet, selon Statistique Canada, le revenu médian des ménages d'Ottawa, à 72 300 $, est le plus élevé au pays. Si on tient également compte de Gatineau, région moins bien nantie, le revenu médian s'établit à environ 68 500 $.

L'emploi selon le groupe d'âges est révélateur de la situation économique de la RMR. De janvier à juillet 2003, l'emploi chez les 18 à 24 ans a augmenté de plus de 11 %, ce qui signifie que le nombre de personnes occupées dans ce groupe d'âges s'est accru d'environ 7 000 en glissement annuel. La plupart des emplois créés étaient des emplois à plein temps. Dans le groupe des 25 à 44 ans – groupe où le nombre de travailleurs est le plus élevé –, la croissance de l'emploi a été spectaculaire durant la période : le nombre de personnes occupées s'est avancé de 9 %, ou de plus de 21 000, par rapport à la même période un an plus tôt. La seule baisse sur le marché du travail a été observée dans le groupe des 45 à 64 ans, où il y a eu quelque 3 500 emplois de moins.

Vu les gains enregistrés à Ottawa du côté de l'emploi et de la rémunération au cours des trois premiers trimestres de 2003, la question est maintenant de savoir si la conjoncture demeurera favorable ou non à la création d'emplois. Il semble qu'elle le sera. Un récent rapport publié en septembre 2003 par les Services de personnel Manpower indique que plus de 30 % des employeurs visés par l'enquête prévoyaient embaucher des travailleurs au quatrième trimestre de 2003. On peut donc s'attendre à ce que le marché de l'emploi se développe encore d'ici la fin de l'année.

Quant aux faits nouveaux sur la scène économique, la récente activité dans le secteur de la haute technologie est très rassurante pour la région. Nortel a signé des contrats d'une valeur de plusieurs milliards de dollars, et un autre centre de recherche doit être construit à Ottawa. Corel a été racheté, et sa gamme de produits sera maintenue. De plus, selon des informations récemment diffusées, la Commission de la capitale nationale (CCN) participera, au cours des prochaines années, à de grands chantiers de construction dans le centre-ville, en vue de bâtir ou de remettre à neuf des bâtiments appartenant à l'administration fédérale. La CCN intervient déjà dans le réaménagement des plaines LeBreton, où sera construit le nouveau Musée canadien de la guerre.

Après avoir stagné, l'économie ontarienne devrait se redresser en 2004, en raison essentiellement de la reprise attendue de l'économie états-unienne. Il est donc probable que l'inflation s'accélère, ce qui fera monter les taux d'intérêt l'an prochain. En effet, les taux d'intérêt devraient être majorés en 2004 afin de juguler l'inflation, en prévision de la reprise. Les taux à long terme devraient toutefois se situer dans la fourchette comprise entre 6,5 et 7,5 %. Les légères hausses des taux d'intérêt au cours de la prochaine année, le solde migratoire positif et la forte croissance de l'emploi dans l'agglomération d'Ottawa se traduiront par une demande soutenue de logements qui se poursuivra en 2004. ❖

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RMR d'Ottawa, automne 2003

	2000	2001	2002	Var. %	2003P	Var. %	2004P	Var. %
MARCHÉ DE LA REVENTE								
Ventes S.I.A.®	12,692	12,240	12,894	5.3	12,500	-3.1	12,800	2.4
Prix S.I.A.® moyen, tous. log. confondus	$159,511	$175,972	$200,711	14.1	$220,000	9.6	$235,000	6.8
Prix S.I.A.® moyen, log. propr. absolue	$173,377	$191,763	$216,319	12.8	$230,400	6.5	$242,000	5.0
Prix S.I.A.® moyen, log. en copropriété	$107,958	$124,087	$146,755	18.3	$166,000	13.1	$179,500	8.1
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	0.79	0.71	0.72	-	0.65	-	0.60	-
MISES EN CHANTIER								
Nombre total	5,786	6,251	7,796	24.7	6,400	-17.9	6,200	-3.1
Logements individuels	3,494	3,502	3,807	8.7	3,000	-21.2	2,900	-3.3
Jumelés	400	336	316	-6.0	340	7.6	300	-11.8
Logements en rangée	1,320	1,738	1,972	13.5	2,434	23.4	2,400	-1.4
Appartements (total)	572	675	1,701	152.0	626	-63.2	600	-4.2
App. en copropriété	*30*	*285*	*747*	*162.1*	*300*	*-59.8*	*350*	*16.7*
App. locatifs	*503*	*341*	*924*	*171.0*	*300*	*-67.5*	*200*	*-33.3*
Autres	*39*	*49*	*30*	*-38.8*	*26*	*-13.3*	*50*	*92.3*
Prix médian, logements individuels	$208,900	$244,400	$269,800	10.4	$294,000	9.0	$305,000	3.7
MARCHÉ LOCATIF								
Taux d'inoccupation (octobre)	0.2	0.8	1.9	-	2.7	-	2.3	-
Loyer moyen (deux chambres)	$882	$914	$933	2.1	$950	1.8	$965	1.6
SURVOL DE L'ÉCONOMIE								
Taux hypothécaire - 3 ans	8.17	6.88	6.7	-	5.75	-	6.25	-
Taux hypothécaire - 5 ans	8.35	7.41	7.45	-	6.5	-	7.0	-
Personnes occupées	431,500	441,800	441,900	0.0	467,100	5.7	476,300	2.0
Croissance de l'emploi	17,300	10,300	100	-	25,200	-	9,200	-
Solde migratoire	9,800	12,500	10,836	-13.3	9,000	-16.9	7,500	-16.7

Sources : chambre immobilière d'Ottawa; Groupe de recherche corporative; Statistique Canada; Développement des ressources humaines Canada; Société canadienne d'hypothèques et de logement

La chambre immobilière d'Ottawa est une association professionnelle regroupant 1 400 représentants commerciaux et courtiers immobiliers dans la région d'Ottawa. L'adresse de son site Web est la suivante : www.ottawarealestate.org

S.I.A.® (Service inter-agences®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

P = Prévisions de la SCHL

Publié deux fois l'an, au printemps et à l'automne, le rapport *Perspectives du marché du logement* pour la RMR de Ottawa présente les prévisions de la SCHL pour les marchés locaux du neuf et de la revente. L'abonnement annuel ne revient qu'à 40 $ (TPS en sus) (25 $ par numéro). Pour obtenir plus de renseignements, composez le 1 800 493-0059.

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.